

## Politiques et formes urbaines dans Le Caire de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle

Jean-Luc Arnaud, CNRS, [jlarnaud@mmsch.univ-aix.fr](mailto:jlarnaud@mmsch.univ-aix.fr)

D'après « Politiques et formes urbaines dans Le Caire de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle », in N. Naciri et A. Raymond (dir.), *Sciences sociales et phénomènes urbains dans le monde arabe*, Casablanca, Fondation du Roi Abdul-Aziz, 1997, p. 171-184.  
Texte original, nouvelles figures (Marseille, 2009)

### Résumé

A la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, après une longue période de stagnation, la ville du Caire connaît en moins d'un demi-siècle une croissance sans précédent ; en quelques décennies sa surface et sa population doublent. Cette croissance se partage entre deux périodes très différentes. La première est celle des débauches du khédive Ismaïl pacha qui confond son domaine privé avec l'intérêt public, la seconde résulte de la gestion économe de l'administration du protectorat anglais dont l'objectif est de rembourser le plus rapidement possible la dette de l'Etat. A chaque période correspondent des pratiques édilitaires et des formes urbaines particulières. Au début du XX<sup>e</sup> siècle, les nouveaux quartiers du Caire résultent de la superposition de ces deux « couches » d'interventions.

### Abstract

At the end of the 19th century, after a long period of stagnation, the city of Cairo knows, within half a century, an unprecedented growth; in some decades its surface and his population double. This growth is divided between two very different periods. The first one is the one debaucheries of the khedive Ismaïl pasha which merges its private domain with the public interest, the second results from the thrifty management of the administration of the English protectorate which the objective is to pay off most quickly possible the debt of the state. Every period is characterized by public policies and particular urban forms. At the beginning of the 20th century, the new districts of Cairo result from the overlapping of these two "layers" of interventions.

## **Politiques et formes urbaines dans Le Caire de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle**

Après une longue période de stagnation, la ville du Caire connaît en moins d'un demi-siècle une croissance sans précédent ; en quelques décennies sa surface et sa population doublent. Au cours de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, la ville est animée de fortes recompositions qui en font un moment décisif de l'histoire de son développement urbain tandis que la maîtrise de son urbanisation est totalement renouvelée. En outre, au contraire de nombreuses autres villes de la région, la première période de développement du Caire a été réalisée avant l'intervention des puissances occidentales.

C'est sous l'impulsion du khédive Ismaïl Pacha, à la fin des années 1860, que Le Caire sort de ses limites ottomanes et se constitue en une ville moderne aussi bien dans sa forme construite, dans son organisation sociale et économique que dans sa relation au territoire égyptien. La ville musulmane traditionnelle, centre provincial de l'Empire ottoman, devient alors la capitale d'une Egypte de moins en moins dépendante de La Porte. On a longtemps considéré ce demi-siècle de croissance comme un ensemble dont le découpage chronologique est simplement ajusté au calendrier des événements politiques<sup>1</sup>. Cependant ces mutations ne se sont pas déroulées en une seule période ni de manière linéaire. Au cours des quarante ans séparant le coup d'envoi des grands travaux d'Ismaïl (fin 1868) de la crise des valeurs boursières de 1907 qui provoque en quelques semaines l'effondrement des marchés fonciers et immobiliers, les multiples projets, travaux de construction et de démolition, décisions politiques et interventions du secteur privé ont été très changeantes et discontinues.

Ces années sont aussi le théâtre d'une transformation radicale des relations entre les intervenants privés et l'administration égyptienne. Alors que jusqu'au milieu des années 1870, les frontières entre bureaucratie civile, pouvoir militaire, famille royale et domaine privé du khédive ne sont absolument pas définies, alors que le système administratif est d'abord fondé sur des relations de personnes<sup>2</sup>, alors que les interventions des services publics et ceux du domaine privé du khédive se superposent largement, alors que la législation n'est applicable qu'au gré du Prince, l'établissement de la Caisse de la dette publique (1876) et du condominium (1878), puis l'occupation anglaise (1882) provoquent l'effondrement de ce dispositif. Les nouveaux responsables développent une forte activité législative tandis que l'administration est l'objet d'une réforme radicale. Les pratiques khédiviales cèdent alors le pas à une gestion minutieuse placée sous le signe de la planification et de la législation.

---

<sup>1</sup> Ce point de vue trouve son origine dans l'ouvrage de M. CLERGET, *Le Caire, étude de géographie urbaine et d'histoire économique*, Le Caire, E. & R. Schindler, 1934, 2 vol.

<sup>2</sup> F.-R. HUNTER, *Egypt under the Khedives 1805-1879. From Household Government to Modern Bureaucracy*, Pittsburgh, Univ. of Pittsburgh Press, 1984, p. 83 et 189.

## Deux cent trente hectares en six ans

Alors que la zone urbanisée de la ville n'a pratiquement pas changé depuis le début du XIX<sup>e</sup> siècle, à partir de 1868 la surface des extensions urbaines réalisées en moins de six ans sous la direction d'Ismail représentent l'équivalent du quart de la vieille ville. Au cours de ces années, ce ne sont pas moins de 230 hectares qui ont été urbanisés. On a bien affaire à une nouvelle dynamique. La hausse des cours du coton du début des années 1860, qui fait de l'Égypte le principal fournisseur des filatures anglaises durant quelques années, constitue le premier moteur de cette dynamique. Elle est relayée par les volontés du khédive, d'abord d'exploiter à titre personnel les extensions urbaines, ensuite de préparer ensuite Le Caire aux festivités d'inauguration du canal de Suez, enfin de faire jouer à la ville le rôle de plaque tournante entre l'Afrique et l'Europe.

Pour parvenir à ses fins, Ismaïl se réserve un droit de regard et de *veto* sur tous les travaux quelle que soit leur échelle, depuis le plan général de la ville jusqu'aux détails des plantations de ses jardins. Il considère que les moyens financiers et humains dont il dispose (en fait les emprunts et la corvée) sont illimités. Aussi, si les chantiers effectivement achevés sont importants, ils le sont au prix de déperditions considérables. Au gré des désirs d'Ismail et des urgences qu'il décrète, ses employés passent leur temps à transformer les ouvrages déjà exécutés. Le plan de la ville comme ceux des palais sont plusieurs fois modifiés en cours de réalisation. Pour sans cesse parer au plus pressé, les moyens disponibles sont concentrés sur les chantiers récemment mis en œuvre tandis que des travaux en cours sont délaissés.

Conserver la maîtrise de toutes les décisions semble être la seule chose importante pour le khédive. Pour y parvenir, il entretient une forte concurrence entre ses différents services, concurrence fondée sur une mauvaise définition de leur sphère de compétence respective. Malgré l'étendue de son pouvoir et des moyens dont il dispose, le contrôle d'une partie des intervenants du processus de production de la ville lui échappe. Face à la faiblesse du marché foncier, il tente de promouvoir ses nouveaux quartiers en distribuant gratuitement les parcelles de terrains à des concessionnaires qui s'engagent à les construire dans une durée déterminée. Alors que suivant ce principe il espérait mettre au service de ses ambitions les investissements immobiliers privés, les bénéficiaires des concessions résistent. Ce n'est qu'à la suite de sévères mesures répressives qu'ils finissent par construire sur les terrains qui leur ont été concédés. En outre, si des bâtiments sont bien construits, ce ne sont pas ceux que le khédive avait envisagés. La ville dense qu'il avait imaginée – à la fois lieu de résidence et d'activités, construite d'établissements de rapport – ne voit pas le jour. A son emplacement, les bénéficiaires des terrains réalisent un quartier exclusivement résidentiel de très faible densité dont les jardins occupent la plus grande partie. Ils ne construisent que le minimum requis pour obtenir les titres de propriété des terrains. En 1876, la déroute des finances khédiviales et la mise en place de la Caisse de la dette publique qui s'ensuit mettent un terme brusque aux activités éditaires d'Ismail.

La ville ainsi réalisée est d'abord une ville artificielle. La surface des bâtiments privés dépasse rarement le minimum imposé par les contrats de concession tandis que les édifices publics, malgré les dorures dont ils sont affublés, ne sont pas mieux construits

que des pavillons d'exposition. Pour sa part, le nouveau réseau viaire, dont l'emprise est considérable, est en quelque sorte confisqué par le khédive et le cercle étroit des membres de sa clientèle. Ce réseau est d'abord conçu pour mettre en relation les lieux d'exercice du pouvoir et les propriétés de la famille royale. Le seul percement conséquent ouvert dans la vieille ville raccorde la citadelle, siège de la mosquée-mausolée de Muhammad Ali, grand-père d'Ismâïl, à la place Ataba al-Khadra, lieu d'un palais de sa mère, en passant par la mosquée Al-Rifaï fondée par sa mère et le palais de Mansur Pacha, son gendre. Ainsi, malgré leur ampleur, les aménagements d'Ismâïl ne servent qu'une infime partie de la population cairote ; les nouveaux quartiers restent longtemps très peu occupés tandis que la vieille ville, lieu de concentration de la plus grande partie des habitants, n'est quasiment pas touchée par les travaux.

Le khédive prétend suivre le modèle haussmannien. Mais il n'a retenu de la ville Lumière que son aspect immédiatement visible : des rues droites, des ronds points, des perspectives et des plantations d'alignement. Il semble ignorer les travaux d'infrastructure – d'adduction d'eau et d'égout notamment – qui font du Paris d'Hausmann une ville fortement inscrite dans le sol. Il ignore aussi que c'est grâce à un marché foncier dynamique que le Préfet de la Seine a mené à bien ses travaux. Enfin, alors qu'Hausmann soumet les édifices publics à des règles strictes pour en faire des points remarquables de ses compositions, les bâtiments khédiviaux sont organisés de manière pratiquement indépendante des terrains sur lesquels ils sont implantés et de leur position dans la composition urbaine. En outre, malgré la faible durée des grands travaux, les 230 hectares d'extension ont été mis en œuvre suivant trois projets successifs dressés dans des contextes différents : l'Azbakiyya est d'abord l'aménagement d'un jardin, Ismaïliyya un réseau de voirie qui met en relation les principaux lieux du pouvoir khédivial et Nasiriyya un simple lotissement.

### Un échec ?

A l'issue de cette description, plusieurs questions s'imposent : quels sont les résultats effectifs de ces quelques années de grands travaux ? Ismaïl est-il parvenu à ses fins ? Quel va être l'avenir de ses réalisations ? Le khédive n'a pas laissé de textes relatifs à ces questions. Cependant, l'abondante correspondance conservée dans ses archives<sup>3</sup> montre bien que ses espérances sont loin d'avoir été comblées. D'abord les participations des bénéficiaires des concessions à l'édification de la ville se font longtemps attendre et ils sont réduits au minimum. Ensuite, le khédive n'a pas eu le temps de compléter sa collection d'édifices attributs, selon lui, de la modernité. Ni la cité ouvrière ni l'école de filles, ni le tramway ni les projets de musée ne sont réalisés.

Cependant, il semble tellement insatiable de projets que, si ceux qui n'ont pas été mis en œuvre l'avaient été, il en aurait certainement commandé de nouveaux. D'autre part, comment aurait-il été matériellement possible de construire dans le temps imparti le projet khédivial. La mobilisation de l'ensemble des employés du secteur de la

---

<sup>3</sup> Archives Nationales égyptiennes, fonds « Période d'Ismâïl », notamment les dossiers 39, 58 et 79.

construction n'y aurait pas suffi. A cet égard, le khédive avait oublié qu'il a fallu plus de vingt ans à Haussmann pour transformer Paris alors même que le terrain était très préparé lors de son entrée en fonction. Les investisseurs privés étaient, quant à eux, prêts à mobiliser des capitaux au service des nouvelles constructions<sup>4</sup>.

Dans ce contexte, les insatisfactions du khédive constituent un indicateur très subjectif. Quelques chiffres apportent un autre éclairage. La surface du nouveau réseau viaire n'atteint pas moins de 50 hectares. Le seul percement de la rue Muhammad 'Ali a nécessité l'enlèvement de plusieurs dizaines de milliers de mètres cubes de décombres et son remblai a mobilisé 40 wagons durant plus de cinq mois. Sur les 150 hectares de terrain à bâtir disponibles dans les nouveaux quartiers, les deux tiers sont occupés au milieu des années 1870. Malgré la très faible densité qui les caractérise, on peut estimer à plus de 130 000 mètres carrés (13 hectares) la surface au sol des bâtiments construits en quelques années. C'est-à-dire un investissement d'environ 20 millions de francs<sup>5</sup>. Ces chiffres ne donnent que les résultats visibles des travaux, les activités qui ont servi leurs réalisations en amont sont plus difficiles à estimer. Combien de carriers supplémentaires a-t-il été nécessaire de mettre à l'ouvrage pour alimenter la ville en pierre et en matériaux de remblai, combien de fours à chaux, à plâtre et de moulins afférents ont été construits, combien d'hommes ont travaillé à l'arrachage et au transport vers Le Caire des arbres – vieux de 50 ans – destinés aux plantations d'alignement, combien d'entrepôts de Bulaq et d'Alexandrie ont été nécessaires au stockage des matériaux et du mobilier importé ? S'il est impossible de répondre à ces questions, il est évident que les travaux du Caire ont bouleversé le marché de la construction, en ce qui concerne la main-d'œuvre comme à propos de la fourniture des matériaux. Les moyens qui ont dû être développés pour effectuer ces travaux ont été considérables.

Toutes ces réalisations – les édifices comme les tracés – ne sont pas rayées de la carte lors de la clôture des grands travaux, elles sont inscrites pour longtemps dans la topographie de la ville. D'abord, elles ont induit une dynamique qui s'est poursuivie bien au-delà de la mise en place de la Caisse de la dette. Ensuite, la faible densité des quartiers récents en a permis une forte réappropriation par de nouveaux types architecturaux et de nouvelles activités au tournant du siècle. Enfin, le tracé des voies de circulation a connu une forte permanence. Malgré les réticences des investisseurs privés au début des grands travaux, ils ont finalement entraîné une forte dynamique des marchés fonciers et de la construction. Si la crise des finances khédiviales provoque un arrêt brutal du développement de la ville, quelques années plus tard, alors que les investissements publics en milieu urbain sont réduits à néant, l'extension du périmètre urbanisé reprend rapidement. En outre, la très faible densité des quartiers d'Ismaïl constitue des réserves où

---

<sup>4</sup> Avant lui, Rambuteau avait déjà réalisé plusieurs percements et une loi d'expropriation parfaitement au point n'attendait que sa mise en œuvre ; M. RONCAYOLO, « Logiques urbaines » in, *Histoire de la France urbaine*, tome 4, Paris, Seuil, 1983, p. 17-71.

<sup>5</sup> Cette évaluation a été dressée à partir du plan de 1874 pour les surfaces, à partir de documents d'archives relatifs aux coûts des constructions pour les prix ; elle est nécessairement sous-estimée, elle ne comprend ni le quartier Abdin ni la rive gauche du Nil. P. GRAND, *Plan général*, 1874 ; archives « Période d'Ismaïl », dossier 68/2.

la ville va se développer à la fin du siècle. En quelques décennies, les plus grandes parcelles sont percées par des rues secondaires et elles sont découpées pour être vendues en lots séparés. Les jardins et les petites villas disparaissent ; ils sont remplacés par des bâtiments plus denses généralement alignés en façade.

Si les constructions de l'époque d'Ismaïl ont été presque totalement détruites et remplacées en quelques décennies, les grands travaux khédiviaux ont laissé des traces plus durables. Les plus fortes crises économiques, politiques ou sociales que l'Egypte a connues au cours du dernier siècle n'ont pas remis en cause les limites des propriétés privées concédées sous la direction d'Ismaïl. Les parcelles n'ont pas été abandonnées ni les rues délaissées. Plus durable que l'aménagement des jardins ou que les constructions, les premières limites des parcelles et le statut des terrains ont connu assez peu de transformations. Le réseau des rues est pratiquement resté inchangé. Ainsi, ce sont les travaux khédiviaux qui sont à l'origine de la plus grande partie du réseau viaire de l'actuel centre-ville. Pour sa part, la rue Muhammad Ali constitue une traversée importante de la vieille ville.

Enfin, la volonté du khédive – relative au déplacement des activités liées au grand commerce vers les nouveaux quartiers – finit par se réaliser bien après sa déchéance. Au tournant du siècle, c'est principalement dans le quartier Ismaïliyya que les banques, les agents de change, les sociétés anonymes et les grands hôtels s'installent de manière préférentielle. L'actuel centre-ville, celui du grand commerce et des activités du secteur tertiaire supérieur, est en grande majorité localisé dans les extensions khédiviales.

### De la Dette à la crise

A la suite de la banqueroute du khédive, les multiples étapes de mise en place de l'Impérialisme britannique sur l'Egypte conduisent à un désengagement quasi complet de l'Etat en ce qui concerne la gestion de l'urbanisation. Alors qu'à Alexandrie, puis dans plusieurs autres villes du pays, la création de commissions municipales à partir de 1890 permet d'affecter plusieurs sources de revenu à la maîtrise du développement urbain, au Caire – ville capitale – cette fonction est confiée au Service du *tanzim* du ministère des Travaux publics sans que des ressources spécifiques soient affectées aux travaux d'édilité. Les nécessités relatives au remboursement de la dette publique conduisent à la mise en place de plusieurs dispositions. D'une part, les propriétés de l'Etat sont vendues à des particuliers de telle manière qu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle – notamment sur la rive droite du Nil – les réserves foncières susceptibles d'orienter et de permettre le contrôle du développement de l'urbanisation sont pratiquement inexistantes. D'autre part, face à l'absence de moyens, l'installation des équipements lourds, tels que les réseaux de transports en commun, est confiée à des entreprises privées par le biais de concessions dont les contrats ne sont pas toujours respectés par les bénéficiaires. Ainsi, à partir du milieu des années 1890, ce sont les sociétés privées – foncières, immobilières et de transport – qui maîtrisent le développement de la ville.

A la suite de l'arrêt des grands travaux, le rythme de l'urbanisation change. Les deux périodes séparées par l'année 1876 s'inscrivent dans des temporalités très

différentes. Au cours de la première, même si le cadre général des activités édilitaires est conditionné par une volonté unique du khédive de maîtriser les opérations, les événements se succèdent rapidement. Novembre 1867, mars 1868, novembre 1869... sont autant de dates clés. Durant cette période, le temps est en quelque sorte haché par les décisions khédiviales. Durant son mandat, Ismaïl n'a cessé de se battre contre la durée nécessaire à la réalisation de ses objectifs. A partir de 1876, les transformations de la ville s'opèrent dans des durées bien plus longues, dans une temporalité plus fluide. Il ne s'agit plus d'identifier des dates clés. Au contraire, ce sont des notions telles que l'évolution, l'ajustement ou encore le déclin qui permettent de rendre compte des mutations urbaines au cours des trente années qui séparent la mise en place de la Caisse de la dette du crash boursier de 1907. Durant cette période, ce sont l'inertie de l'administration publique et le lent développement du marché foncier privé qui commandent le déroulement du temps. Ainsi, malgré sa portée politique et administrative, le bombardement d'Alexandrie par la flotte anglaise et l'occupation qui s'ensuit à partir de la fin de l'année 1882, marque peu l'urbanisation et l'édilité du Caire. Un service réorganisé a remplacé l'administration de la Voirie d'Ismaïl bien plus tôt. En outre, ce remplacement – au contraire de la plupart de ceux qui suivent la mise en place de la Caisse de la dette publique en 1876 et du condominium franco-anglais deux ans plus tard – s'effectue en continuité avec l'organisation précédente. Malgré le changement de son administration de tutelle – du gouvernorat du Caire au ministère des Travaux publics – Pierre Grand, fondateur de l'administration de la Voirie en 1870, passe à la tête du nouveau Service du *tanzim* chargé de la gestion des travaux d'édilité. Ce n'est qu'en 1897, à la faveur d'une réorganisation administrative et du départ à la retraite de Grand que le Service du *tanzim* est placé sous direction anglaise<sup>6</sup>.

La continuité de ces trente années et la difficulté à définir des dates clés ne signifient pas qu'il ne se passe rien. Les mutations sont multiples, la situation en 1907 est très différente de celle de 1876. Dans un premier temps, on assiste à une reprise en main de l'administration. Les propriétés personnelles du khédive et de sa famille sont pour la première fois cataloguées avec précision tandis que les domaines d'intervention de leur administration sont strictement délimités. Pour leur part, les services publics connaissent aussi d'importantes redéfinitions. Quelques mois après la mise en place du condominium, le pouvoir de deux ministères clés dirigés par des représentants étrangers – les Finances et les Travaux publics – sont réorganisés et renforcés au détriment d'administrations qui dépendaient auparavant d'autres ministères. Ces transformations, comme celles qui seront effectuées au partir de 1883 par les Anglais, sont placées sous un double signe. D'une part, il s'agit de définir avec précision les sphères de compétence de chaque intervenant. D'autre part, c'est la réduction draconienne des dépenses administratives qui détermine de nombreuses restructurations. La nouvelle administration s'attache aussi à renforcer la législation, un des principaux outils d'exercice du pouvoir. Par exemple, le Service du *tanzim* se dote de plusieurs outils de contrôle du développement de l'urbanisation. Animé d'une volonté de faciliter la fluidité du trafic, il dresse des plans d'alignement pour plus de la moitié des rues du Caire et met en place une nouvelle législation pour contrôler le

---

<sup>6</sup> *Recueil de tous documents officiels*, année 1897, p. 291.

gabarit des immeubles bordant les voies publiques. Mais, d'une part, le service ne dispose pas de la moindre possibilité financière d'intervention directe, le macadamisage de la plupart des rues est laissé à l'abandon et il n'est pas question d'exproprier la moindre parcelle de terrain. D'autre part, si l'organigramme du service et la législation prévoient de manière détaillée les conditions d'application des règlements et le contrôle des bâtiments en cours de construction, la pénurie de personnel transforme ces clauses en vœux pieux. En fait, les restrictions budgétaires anéantissent l'effectivité des nouvelles dispositions administratives et législatives. Cette description ne s'applique pas de manière aussi intensive durant toute la période d'occupation. Cependant, ce n'est pas avant le début du XX<sup>e</sup> siècle que le Service du *tanzim* se voit doté de quelques subsides ; encore sont-ils loin de suffire à rattraper le retard accumulé durant un quart de siècle de pénurie. Une part importante des problèmes rencontrés par le Service du *tanzim* est provoquée par l'absence de moyens financiers. Cependant, si le remboursement de la Dette a nécessité la mise en place d'un programme d'économies draconiennes, la modicité du budget alloué à la voirie autour des années 1900 ne trouve pas seulement son origine dans les restrictions imposées par la Dette. L'absence d'impôts sur les plus values et la baisse de la taxe sur les transactions foncières en 1904 constituent un manque à gagner considérable pour les services publics. Ainsi, la pénurie financière n'est pas due à une absence générale de ressources potentielles, mais plutôt à l'absence de volonté de taxer les bénéfices dégagés par les affaires et le commerce privés.

A partir de 1890, sans qu'il soit possible de déterminer une date précise, l'assainissement des finances égyptiennes et la politique libérale des occupants commencent à porter leurs fruits. Les intérêts privés prennent dans les affaires égyptiennes une part de plus en plus importante. Ils se développent notamment à travers des sociétés par actions qui permettent de fortes mobilisations de capitaux<sup>7</sup>. Simultanément, le flux des capitaux étrangers vers l'Egypte augmente rapidement. L'association des intérêts privés au développement urbain n'est pas une donnée nouvelle. Mais, après l'échec d'Ismaïl, la relation entre les pouvoirs publics et financiers s'inverse ; une nouvelle distribution des rôles conduit à une étroite association entre l'Etat et les détenteurs de capitaux.

Cette reprise entraîne de fortes mutations, aussi bien en ce qui concerne les activités que de la population. La demande de terrains augmente tandis que les nouvelles possibilités d'extension de la ville, induites par la création de plusieurs lignes de chemin de fer et de tramway périurbains, favorisent la spéculation foncière. En 1904, l'accord franco-anglais, modérant la rivalité entre les deux pays, encourage les investissements européens en Egypte. Suivant cette impulsion, la spéculation foncière poursuit son développement tandis que la surface urbanisée de la ville s'élargit. Au début du siècle, entre les nouveaux quartiers de Maadi au sud et de Matariyya au nord, la ville s'étend sur plus de vingt kilomètres. Au printemps de l'année 1907, une pénurie de liquidité provoque un arrêt des crédits et entraîne l'effondrement de la bourse. Plusieurs sociétés foncières sont dissoutes et le mouvement de leurs transactions est pratiquement réduit à

---

<sup>7</sup> R. OWEN, *The Middle East in the World Economy 1800-1914*, Londres, New-York, Methuen, 1981, p. 224-243.



néant. Durant plusieurs mois, les prix des terrains restent indéfinissables. La récession du périmètre urbanisé qui suit cette crise montre à quel point l'extension des années précédentes était artificielle.

## Formes urbaines

Les formes urbaines réalisées dans ce nouveau contexte sont très différentes de celles de la période d'Ismâïl. L'organisation générale qui la caractérise est poursuivie par des extensions discontinues formées de lotissements indépendants juxtaposés. Dans ce contexte, on assiste à une récupération systématique des espaces publics par les intervenants privés. Non seulement ils sont abandonnés par le Service du *tanzim*, mais encore plusieurs dispositions contribuent à mettre ces espaces au service des intérêts privés. D'abord, dans la plupart des lotissements – les propriétaires exploitant une législation peu contraignante – les rues sont privées. Ensuite, dans le quartier Ismaïliyya notamment, les espaces publics sont en quelque sorte récupérés par les propriétaires riverains. Ce n'est pas par hasard si c'est dans ce quartier – présentant la composition la plus accomplie : larges rues rectilignes, places... – que s'installe le quartier des affaires. Là, les propriétaires profitent de la qualité du réseau viaire et de son équipement pour augmenter le prix des terrains et réaliser des plus values dont l'Etat ne récupère pas la moindre piastre pour rembourser son investissement et ses dépenses d'entretien. Dans ces quartiers, si l'espace public est mis à profit par le marché foncier, son emprise reste inaliénable. En outre, la largeur des voies du réseau khédivial se révèle suffisante pour prendre en charge la densification du quartier. C'est dans la proche périphérie, où les lotissements sont les plus denses, que le désengagement de l'Etat est le plus crucial. Là, les responsables du Service du *tanzim* ne semblent pas avoir tiré de leçon de l'impossibilité de traverser la vieille ville. Dans les quartiers de Chubra et de Bulaq notamment, ils laissent se constituer sous leur yeux des espaces urbains d'une extrême densité dans le cadre d'un réseau viaire insuffisant. Très rapidement, ces quartiers se révèlent aussi impraticables à une circulation de masse que le tissu ancien. En 1907, les extensions du Caire réalisées depuis la fin des années 1860 constituent une ville très hétérogène. Elle est formée de pièces juxtaposées, d'origine et de nature différentes. Les "gestes urbanistiques" du prince n'ont pas grand-chose en commun avec l'optimisation de la rente foncière des sociétés et des intervenants privés. Leurs moyens d'intervention et l'échelle de leurs travaux sont très différents. A partir du relevé détaillé des lignes de rupture qui découpent le tissu urbain en entités plus ou moins homogènes, il est possible de faire correspondre à chacune de ces formes une période de fondation. Cependant, cette corrélation ne signifie pas que les formes en place en 1907 émanent directement des conditions de leur mise en oeuvre.

## La ville sur la ville

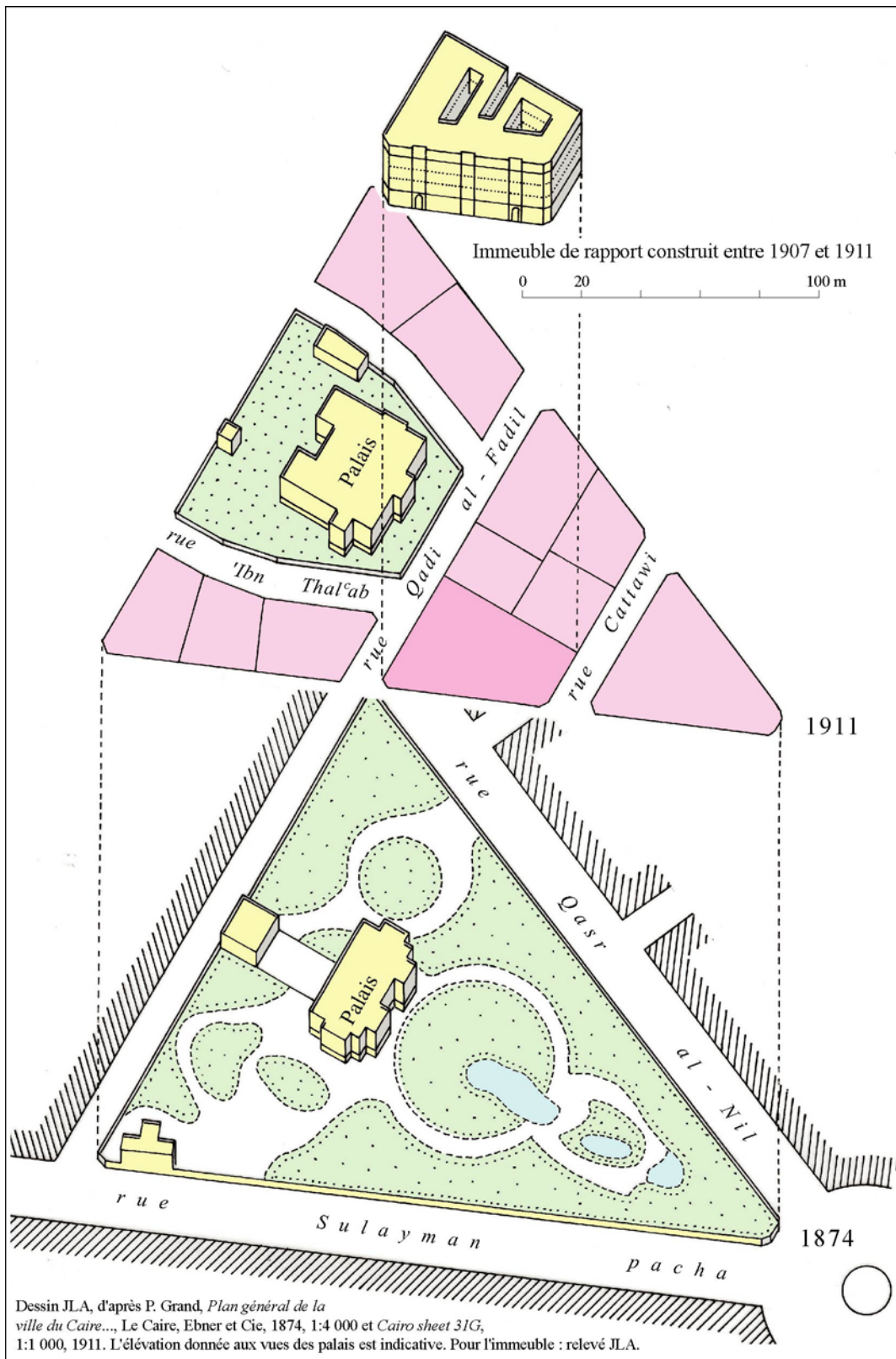
Si l'histoire de la ville d'Ismail est celle d'une création, celle de la période qui suit la mise en place de la Caisse de la dette est à la fois celle de nouvelles fondations (l'extension du périmètre urbanisé est considérable) et celle d'une consolidation des quartiers existants, notamment dans ceux créés sous Ismaïl. Dans ces quartiers, au moment de l'interruption des grands travaux, plusieurs dizaines d'hectares de terrain à bâtir ne sont pas occupés tandis que les parcelles qui le sont présentent une très faible densité. Ces terrains, situés dans des conditions favorables à la spéculation, constituent une immense réserve qui alimente le marché foncier cairote durant plusieurs décennies. Dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, des immeubles alignés le long des rues suivant une forte densité ont remplacé la plupart des villas et des jardins. L'emprise au sol des constructions a été multipliée par cinq ou six. Les zones non bâties ne sont plus des jardins mais des cours voire des courettes. Si la densification du tissu s'est le plus fortement développée dans les quartiers d'Ismail, plusieurs quartiers anciens y ont également été soumis. Au début des années 1890, il reste encore dans la vieille ville et surtout sur ses franges d'importants terrains libres de toute construction. Des jardins et des cimetières abandonnés constituent une réserve foncière de plusieurs dizaines d'hectares. En quelques années, ces espaces sont découpés par de nouvelles voies de circulation et les îlots en sont lotis en parcelles à bâtir. Contraints par l'épuisement rapide des grands emplacements libres, les candidats à la construction entreprennent alors la transformation d'un autre type de terrain. Il s'agit de parcelles beaucoup plus petites, déjà construites, et qui ne sont pas occupées de manière optimale. Les bâtiments existants sont alors détruits et remplacés par une organisation complètement renouvelée qui comporte parfois l'ouverture de nouvelles rues. Ainsi, les nouveaux quartiers comme les anciens n'ont pas été figés après leur création comme peut l'être un édifice ; au contraire, lieu de l'imbrication des intérêts et des propriétés publics et privés, ils ont été l'objet de recompositions permanentes. L'acte de fondation d'une ville, aussi accompli soit-il, n'est qu'une étape de sa formation. Les densifications, les substitutions ou les relotissements constituent autant d'opérations qui font de l'urbanisation non pas un acte circonscrit dans une période donnée mais un processus sans cesse renouvelé<sup>8</sup>. Aussi, les différences qui caractérisent les quartiers en 1907 ne résultent pas seulement de modalités différentes de fondation mais aussi de transformations dans le temps.

Par exemple, bien que le quartier Ismaïliyya soit parfaitement identifiable au début du XX<sup>e</sup> siècle (il l'est encore aujourd'hui), sa morphologie n'a pas grand-chose à voir avec celle de la ville khédiviale fondée trente ans plus tôt (fig. 1). Au début du siècle, ce quartier est formé par une juxtaposition étroite entre les villas de la période d'Ismail dont la mauvaise qualité de construction marque fortement les façades, des bâtiments de deux ou trois niveaux qui occupent le front de leur parcelle en laissant libres de larges cœurs d'îlots, des banques, ou encore des immeubles de rapport de six ou sept étages implantés sur des parcelles spécialement dimensionnées pour optimiser

---

<sup>8</sup> Pour la relation entre le temps et l'espace, voir D. PUMAIN, « Le temps et l'espace dans la matérialité des villes », in B. LEPETIT et D. PUMAIN, *Temporalités urbaines*, Paris, Anthropos, 1993, p. 155.

Fig. 1. Lotissement du terrain Cattawi situé dans le quartier Ismaïliyya



l'occupation du sol. C'est justement cette hétérogénéité, très différente de la morphologie de la période d'Ismâïl, qui, au cours de la première décennie du siècle, caractérise le quartier Ismaïliyya. Ce n'est donc pas seulement la densité et le maillage du réseau viaire,

ni seulement l'âge moyen du bâti ou encore le type dominant d'architecture qui permet de définir finement la morphologie d'un quartier. C'est tout cela à la fois ; c'est-à-dire une multiplicité d'indicateurs qui rendent compte du passé en portant, chacun à travers leur histoire particulière, la marque du temps. Qu'il s'agisse du désengagement de l'Etat, de la montée des valeurs foncières, de la mise en place de nouveaux types architecturaux ou encore de l'évolution des techniques de construction. En 1907, le quartier Ismaïliyya est donc très hétérogène, les autres quartiers le sont aussi, plus ou moins d'ailleurs – en fonction de leur ancienneté et des formes adoptées lors de leur création<sup>9</sup>. C'est donc une juxtaposition de compositions particulières, pas toujours homogènes, qui permet de rendre compte de l'hétérogénéité générale de l'ensemble de la ville.

En outre, deux quartiers dont les formes sont semblables lors de leur fondation peuvent connaître des évolutions différentes ou encore, deux quartiers qui apparaissent semblables à un moment donné peuvent résulter de conditions différentes de mise en œuvre. En fonction de leur position, de leur relation au réseau ou de leur composition sociale, ils connaissent des transformations spécifiques. Les formes urbaines sont toujours des *formes résultantes*. Il n'y a pas de morphologie propre au quartier Ismaïliyya ni à la vieille ville ; par contre, on peut définir pour chaque lieu une succession d'états dont la description n'est valide que pour un moment donné. En fonction de la dynamique des marchés foncier et immobilier, en fonction de la nature de l'interventionnisme public, ce moment peut recouvrir des durées très différentes<sup>10</sup>.

### La ville mosaïque

Au cours de la dernière décennie du XIX<sup>e</sup> siècle, la nouvelle forme de gestion de l'administration anglaise, le manque de moyens alloués aux travaux d'édilité et la montée en puissance des intérêts privés se conjuguent pour promouvoir une nouvelle forme de développement urbain. Le temps des grands projets publics est révolu, la ville est constituée de parties indépendantes qui sont assemblées comme les pièces d'un puzzle. La ville mosaïque est une ville dont les multiples facettes, qu'il s'agisse de ses fonctions (habitat, travail ou loisir) ou de ses groupes sociaux, sont juxtaposées avec un minimum d'interférences entre elles<sup>11</sup>. Cette forme d'urbanisation résulte de plusieurs phénomènes très différents qui se complètent. Il s'agit d'abord du zonage des activités imposé par la législation ; ensuite, de la forme privilégiée d'extension de la ville : les lotissements

---

<sup>9</sup> Plus la densité d'occupation d'une opération d'urbanisation est forte, plus les espaces où le temps peut s'inscrire sont rares ; au contraire, plus la densité est faible, plus la nature des interventions possibles est variée.

<sup>10</sup> M. Roncayolo montre bien comment la ville est constituée de strates plutôt que d'entités juxtaposées ; M. RONCAYOLO, « Durée et morphologie dans l'explication du paysage urbain », in *La qualité de la ville, urbanité française, urbanité nippone*, présenté par A. Berque, Tokyo, Maison franco-japonaise, 1987, p. 81-86.

<sup>11</sup> R. Ilbert montre bien que l'objectif principal du Service sanitaire est la création de quartiers homogènes. R. ILBERT, « Egypte 1900, habitat populaire, société coloniale », in *Etat, Ville et mouvements sociaux au Maghreb et au Moyen-Orient*, Paris, L'Harmattan, 1989, p. 277-279.

privés, dont chaque opération s'adresse à une clientèle homogène et provoque un regroupement de la population par classes (fig. 2). Enfin, dans les quartiers de construction récente ou dans ceux qui connaissent un fort renouvellement de leur patrimoine bâti, la rationalisation économique des types architecturaux (on en évacue les espaces peu rémunérateurs) contribue aussi à la ségrégation sociale et au rejet d'un certain nombre d'activités.

Fig. 2. Parcellaire de Chubra, un quartier loti à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle dans une zone d'exploitations agricoles et de jardins



Cette nouvelle forme de composition ne signifie pas que Le Caire d'avant 1876 était homogène. Les nouveaux quartiers d'Ismail sont, eux aussi, fortement hiérarchisés.

La répartition de leurs habitants montre bien qu'une forte ségrégation est déjà en œuvre dès la fin des années 1860. Par contre dans le tissu ancien, les concentrations d'activités ou de groupes sociaux semblent alors composées sur un « fond » dont la distribution de l'espace favorise la multiplicité (fig. 3).

Fig. 3. Découpage parcellaire de la vieille ville



Le maillage de la voirie de la vieille ville et l'irrégularité de son découpage parcellaire (la surface des parcelles d'un même îlot peut aller de 1 à 1 000), permettait, simultanément aux concentrations nationales, sociales, religieuses ou économiques, l'existence d'une forte diversité<sup>12</sup>. Dans la vieille ville, la définition d'un lieu n'est jamais simple, on y trouve plusieurs composantes de la société, plusieurs activités, plusieurs fonctions qui coexistent grâce à une étroite imbrication, des superpositions et même parfois une répartition différée dans le temps. Les nouveaux administrateurs s'avèrent incapables de prendre en charge cette multiplicité. Les classements qu'ils mettent en œuvre ne fournissent pas de cadre pour rendre compte des imbrications de la ville traditionnelle. Elles sont assimilées à des défauts qui compliquent et rendent improbables les interventions publiques. Pour pallier cette situation, l'administration anglaise consacre une partie importante de ses travaux à mettre en place une législation détaillée qui intervient de deux manières différentes. D'une part, elle impose des exclusions : certaines activités sont interdites dans certains lieux. D'autre part, elle limite la production ou la reproduction d'espaces à vocations multiples. Par exemple, c'est pour favoriser la fluidité du trafic que les propriétaires, dont les constructions sont implantées en retrait de l'alignement, sont contraints d'acheter à l'Etat la portion de terrain située entre cet alignement et la façade de leur bâtiment en cas de reconstruction<sup>13</sup>. Au-delà de sa

<sup>12</sup> Voir A. RAYMOND, « Les quartiers de résidence des commerçants syriens et palestiniens au Caire, XVIIe et XVIIIe siècles », in *Rivages et déserts, Hommage à J. Berque*, Paris, 1988, p. 73-85.

<sup>13</sup> Voir à ce sujet *Rapport du Tanzim*, exercice 1902, p. 312.

motivation technique, cette règle a pour effet de supprimer tous les espaces publics qui peuvent être l'objet d'appropriations et donc prendre un statut ambigu – entre public et privé – ou donner lieu à des droits d'usage de l'espace public. Le règlement du *tanzim* n'envisage pas ce type d'espace, la ligne qui sépare le domaine public du privé doit parfaitement correspondre à celle, abstraite et sans épaisseur aucune, tracée sur le plan d'alignement. En outre, la régularité de la largeur des rues permet d'effectuer les multiples calculs nécessaires à l'entretien des voies, au centimètre carré près : ce dont les gestionnaires anglais sont particulièrement friands.

## Résistances

A partir de 1890, la ville mosaïque se dessine à grands traits. Les quartiers sont de plus en plus spécialisés. A chaque partie correspondent des activités et des groupes sociaux particuliers et aussi un catalogue restreint de formes urbaines et architecturales. S'il n'existe pas de corrélation simple entre la morphologie des quartiers et la répartition des groupes sociaux et des activités, ces deux données sont cependant très liées ; certaines modalités de découpage parcellaire, certains types d'édifices ou certaines formes de distribution des immeubles ont des vertus très sélectives. Cependant, malgré l'homogénéité des lotissements réalisés vers 1900 et leur forte propension à sélectionner leurs habitants, malgré les transformations architecturales des immeubles de rapport et une législation et une répartition des travaux d'édilité qui renforcent la ségrégation entre les groupes sociaux, la ville résiste. Son tissu urbain comme son tissu social conservent, bien au-delà des espoirs des administrateurs, de très multiples facettes. Dans la vieille ville, le renouvellement du cadre bâti, même s'il connaît une forte accélération à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, est très partiel. Il reste encore aujourd'hui de très nombreux édifices antérieurs à la fin du siècle dernier. Le découpage parcellaire dans lequel ils sont inscrits n'est pas très différent de celui de la ville ottomane. Dans un même îlot, on trouve des parcelles de taille très variable qui, par les différences de leur accessibilité et de leur distribution, continuent à offrir des lieux très diversifiés. Les recompositions entraînées par les transformations du type des immeubles de rapport se coulent dans un espace d'abord marqué par une forte permanence<sup>14</sup>. Elles ne remettent pas en cause la mixité du tissu de la vieille ville. A la veille de la Première Guerre mondiale, des zones d'habitat précaire côtoient les plus grandes demeures. Dans les quartiers urbanisés à l'époque d'Ismail, la résistance du tissu est moins forte. Les grands terrains libres et la faible densité des constructions y ont favorisé les opérations de densification. C'est dans ces quartiers que les nouveaux types architecturaux ont connu leurs plus importants développements. Cependant, les nouveaux immeubles n'ont pas systématiquement remplacé les villas ; ils se sont d'abord installés dans les parties libres. Ainsi, alors que les jardins ont été peu épargnés, les villas ont le plus souvent été conservées – parfois enserrées dans un « corset » de constructions plus récentes. Les quartiers les plus

---

<sup>14</sup> J. BERQUE et M. AL-SHAKAA, « La Gamiliyya depuis un siècle, essai d'histoire sociale d'un quartier du Caire », *Revue des études islamiques*, n° XLII/1, 1974, Paris, p. 45-99.

homogènes sont les plus récents, les régularités du réseau viaire de chaque opération, du découpage parcellaire et de la surface des bâtiments ne trompent pas. En moyenne, les parcelles de Giza et de Zamalek sont la moitié plus grande que celles de Chubra. Celles-ci ont une surface bien supérieure à celles de Bulaq mais elles sont un peu plus petites que celles de Zaytun. A l'intérieur de chaque quartier, la distance aux avenues principales, aux lignes de tramways ou aux gares détermine des différences plus fines. Cependant, la variation très rapide des prix des terrains complique la distribution des surfaces. A chaque lieu, qualifié par son accessibilité et les services disponibles, correspond une clientèle particulière mais la solvabilité de cette clientèle ne croît pas au rythme du marché foncier. Aussi assiste-t-on à des ajustements en fonction du différentiel de croissance entre la solvabilité des clients et les prix des terrains. Cet ajustement est réalisé par une diminution de la taille des parcelles : dans un même quartier où les services sont répartis de manière homogène, les lotissements ne le sont pas toujours ; plus ils sont récents, plus leur découpage est serré.

Ainsi, les nouvelles dispositions ségrégatives de la fin du siècle (des pouvoirs publics comme des spéculateurs) n'ont pas eu la même effectivité sur tous les quartiers. Ce sont les plus récents qui correspondent le mieux à la définition de la ville mosaïque. L'inscription du temps dans l'espace urbain ou encore son inertie face aux velléités de rationalisation du législateur comme des intervenants privés donne lieu à de fortes résistances du tissu et des formes urbaines qui, jusqu'aujourd'hui, font du Caire une ville dont les mutations sont résolument inscrites dans la longue durée.